



**NEMESKOLTA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA**

9775 Nemeskolta, Szabadság u. 67.

Tel./Fax: 94/556-038, 556-039

A határozati javaslatot törvényességi szempontból
megvizsgáltam:

(: Dr. Varga Krisztina :)
jegyző

Tárgy: Javaslát önkormányzati ingatlan értékesítésére

ELŐTERJESZTÉS

TISZTELT KÉPVISELŐ-TÁRSAIM!

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Nemeskolta 32. hrsz-ú, Nemeskolta, József A. u. 26. szám alatt található építési telekként szolgáló ingatlan. Az ingatlan értékbéslését az önkormányzat megrendelte, amely jelen előterjesztés mellékletét képezi. Nemeskolta Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelete szabályozza az ingatlan értékesítését. Az önkormányzati rendelet 10.§-a alapján:

„Az önkormányzati ingatlan értékesítést megelőzően a vagyonyilvántartás szerint 500.000 Ft értékhatár feletti ingatlan tekintetében forgalmi értékbéslést kell készíttetni és az ingatlant meg kell hirdetni.”

Erre tekintettel elkészítettük az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelet Képviselő-társaimat, hogy a határozati javaslatot elfogadják, támogatni és megvalósítsák.

Nemeskolta, 2021. április 8.



**NEMESKOLTA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK
..../2021. (IV.) HATÁROZAT TERVEZETE**

Nemeskolta Község Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján

**Nemeskolta Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
többségi véleményének kikérésével és hozzájárulásával a következő
HATÁROZATOT**

hozom:

Nemeskolta Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva Nemeskolta Község Önkormányzata kizárólagos arányú tulajdonát képező Nemeskolta 32. hrsz-ú, természetben Nemeskolta, József A. u. 26. szám alatt található ingatlan – amely építési telek – nyílt pályázat keretében legalább 1.000.000 Ft forgalmi értéken, adásvétel címén értékesítem és az értékesítésre pályázati felhívást írok ki az előterjesztés szerinti formában és tartalommal, melyet az önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján kifüggesztek legalább 30 napra.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Nemeskolta Község Önkormányzatának Polgármestere (9775 Nemeskolta, Szabadság u. 67.)/2021. (IV.) Polgármesteri határozata alapján Nemeskolta Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján nyilvános pályázatot ír ki az alábbi Nemeskolta Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan értékesítésére:

Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Cím	Minimális értékesítési ár (bruttó)
Nemeskolta 32.	1.660 m ²	természetben becéptetlen terület	9775 Nemeskolta, József A. u. 26.	1.000.000 Ft

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letele.

Pályázatot nyújthat be természetesen nemény én az Nvtv. 3 § (1) bekezdés 1 pontja szerinti átlátható szervezet (a továbbiakban együtt: pályázó).

Az ajánlat benyújtásának helye, ideje, módja:

Az ajánlatok benyújtásának helye:

Sorkifaludi Közös Önkormányzati Hivatal (9774 Sorkifalud, Kossuth L. u. 30.)

Az ajánlatok benyújtásának ideje:

Az ajánlatokat legkésőbb 2021. május 6. napján 12.00 óráig lehet benyújtani.

Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatokat érvényesen benyújtani kizárólag postán a Sorkifaludi Közös Önkormányzati Hivatal (9774 Sorkifalud, Kossuth L. u. 30.) címére, zárt borítékban "Nemeskoltai ingatlan" jeligével, vagy a megpályázni kívánt ingatlan helyrajzi számának feltüntetésével lehet.

A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

Hiánypótlásra lehetőség nincs.

Az ajánlatokat 1 eredeti és 1 másolati példányban kell benyújtani. Az ajánlat eredeti példányát olyan módon kell összefűzni, hogy ahhoz íratot sérülésmentesen hozzá ne lehessen csatolni, vagy abból eltávolítani. A pályázathoz csatolandó egyes nyilatkozatokat a pályázónak a kiíráshoz mellékelt formanyomtatvány alapján kell benyújtania.

Az ajánlatokat magyar nyelven lehet benyújtani, az idegen nyelvű dokumentumot a kiíró nem veszi figyelembe.

A nyertes pályázóval az ajánlati kötöttség időtartamán belül az önkormányzat adásvételi szerződést köt. Az önkormányzat a pályázattal érintett ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, csak ezt követően járul hozzá a pályázó, mint vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Az ajánlati kötöttség minimális időtartama: az ajánlatok bontását követő 90 nap.

A pályázóknak ajánlatuk benyújtásával egyidejűleg a minimális értékesítési ár 3%-a, 30.000 Ft összegű óvadékot kell megfizetniük az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11747006-15424862 számú bankszámlájára, mely a végleges adásvételi szerződésben óvadékként kerül kikötésre.

A pályázó elveszíti az óvadék összegét ha: ajánlatát az ajánlati kötöttsége beálltát követően, annak időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

Amennyiben az adásvételi szerződés megkötését követően a teljesítés a pályázónak felróható okból hiúsul meg, a pályázó az óvadékot elveszíti.

Az ajánlatnak tartalmaznia kell:

1. A pályázó szerződéskötéshez szükséges azonosító adatait:
 - a./ természetes személy esetén nevét, születési nevét, születési helyét és idejét, anyja születési nevét, lakcímét, adóazonosító jelét,
 - b./ átlátható szervezet esetén nevét, székhelyét, adószámát, cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát, statisztikai azonosítóját, képviselőjének nevét,
 - c./ jogi személy esetén 30 napnál nem régebbi hiteles kivonatot cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba bejegyzett adatairól vagy annak hitelesített másolatát, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát.
2. Átlátható szervezet esetén cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot az Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről.
3. A pályázó árajánlatát, amely nem lehet kevesebb, mint a fajlagos minimális értékesítési ár, valamint a vételár megfizetésének vállalt határidejét, ütemezését.
4. A pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az ajánlattételi határidőt követő 90. napig ajánlati kötöttséget vállal.
5. A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.
6. Az óvadék megfizetését igazoló pénzügyi bizonylat másolatát.
7. A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.

Az ajánlattételi határidő lejártát követően a pályázó ajánlatát a pályázati kötöttség ideje alatt nem módosíthatja.

A pályázat eredménytelenné nyilvánítása:

A kiíró fenntartja a jogot a pályázat indoklás nélküli eredménytelenné nyilvánítására.

Az ajánlatok felbontásának helye, ideje, módja

Az ajánlatok felbontásának helye:

Sorkifaludi Közös Önkormányzati Hivatal (9774 Sorkifalud, Kossuth L. u. 30.)

Az ajánlatok felbontásának ideje:

A pályázatok bontására 2021. május 6. napján 12,15 órakor kerül sor.

Az ajánlatok felbontásának módja:

Az ajánlatok bontása nyilvános, amelyre a pályázókat a kiíró ezúton hívja meg.

A pályázat és az ajánlatok elbírálása

Az elbírálás ideje:

A pályázat és az egyes ajánlatok elbírálására Nemeskolta Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva Nemeskolta Község Önkormányzatának Polgármestere jogosult az ajánlattételi kötöttség időtartamán belül, 90 nap.

Az elbírálásra jogosult:

A Kormány a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletében veszélyhelyzetet hirdetett ki. A Kormány a 2021. február 8. napjával kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról döntött a 80/2021. (II. 22.) Korm. rendeletében. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. A pályázat eredményességéről vagy eredménytelenségéről, a benyújtott ajánlatok érvényességéről, az ajánlatok sorrendjéről, elbírálásáról Nemeskolta Község Önkormányzatának Polgármestere dönt a képviselők többségi véleményének figyelembevételével.

Bírálati szempontok:

A polgármester az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a benyújtott ajánlatokat az összességében legelőnyösebb ajánlatok megállapítása során a polgármester figyelembe veszi különösen:

- a) a vételár megfizetésének módját, határidejét,
- b) a pályázó nemeskoltai lakcímmel rendelkezik vagy az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évig Nemeskoltán állandó lakóhelyet/telephelyet szándékozik létesíteni,
- c) a pályázó – természetes személy esetén – az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 éven keresztül kiskorú gyermeke/gyermekai sorkifaludi nevelési intézménybe jár(nak) vagy szándékozik beiratni.

Az eredményhirdetés módja:

A pályázókat a döntést követően írásban értesítjük az elbírálás eredményéről.

Az adásvételi szerződés megkötésének helye és időpontja

A szerződéskötés helye:

Sorkifaludi Közös Önkormányzati Hivatal (9774 Sorkifalud, Kossuth L. u. 30.)

A szerződéskötés időpontja:

A nyertes pályázót az elbírálásról szóló levélben tájékoztatjuk a szerződéskötés időpontjáról.

A jelen pályázati felhívásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv-ben és a vagyonrendeletben foglaltak irányadóak.

Nemeskolta, 2021. április 12.

Farkas Imre
polgármester

Ajánlat magánszemély pályázó esetén

Név:

Születési név:

Születési hely és idő:

Anyja születési neve:

Lakcím:

Adóazonosító jel:

Személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárulok.

igen

nem

Árajánlat, a vételár megfizetésének vállalt határideje, ütemezése:

A vételár megfizetésének vállalt határideje és ütemezése:

Az ajánlattételi határidőt követő 90. napig ajánlattételi kötöttséget vállalok

igen

nem

A pályázati feltételeket elfogadom

igen

nem

Mellékletben csatolva: Óvadék befizetéséről szóló pénztári bizonylat másolata

igen

nem

Ajánlat átlátható szervezet esetén

Név:

Székhely:

Adószám:

Cégjegyzékszám/nyilvántartási szám:

Statistikai azonosító:

Képviselő neve:

Személyes adataim kezeléséhez a pályázat elbíráláshoz szükséges mértékben hozzájárulok.

igen

nem

Árajánlat, a vételár megfizetésének vállalt határideje, ütemezése:

A vételár megfizetésének vállalt határideje és ütemezése:

igen

nem

Az ajánlattételi határidőt követő 90. napig ajánlattételi kötöttséget vállalok

igen

nem

A pályázati feltételeket elfogadom

igen

nem

Mellékletben csatolva: Óvadék befizetéséről szóló pénztári bizonylat másolata

igen

nem

Mellékletben csatolva jogi személy esetén 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba bejegyzett adatairól vagy annak hitelesített másolatát, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát.

igen

nem

Mellékletben csatolva jogi személy esetén 30 napnál nem régebbi hiteles kivonat cégnyilvántartásba, egyéb nyilvántartásba bejegyzett adatairól vagy annak hitelesített másolatát, valamint képviselőjének aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát.

igen

nem

TÓTH SZAKÉRTŐ IRODA KFT.

9700 Szombathely, Honvéd út 14.

Telefon: +36 30 9369 522

E-mail: ingatlanvagyoneertekelo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



a

**9775 Nemeskolta, József A. u. 26. sz., 32 hrsz-ú
telekingatlanról**

A szakvéleményt készítette:

Cégnév: Tóth Szakértő Iroda Kft.
Székhely: 9700 Szombathely, Honvéd u. 14.
Adószám: 24310224-2-18
Telefon: +36 30 9369522
E-mail: ingatlanvagyoneertekelo@gmail.com

Készült 1 db eredeti példányban.

Értékelő:

Tóth Tibor
ingatlanvagyoneertekelo
névjegyzék szám: E-VK/22

Szombathely, 2021. március 26.



Tartalomjegyzék

Nyilatkozat

Értékelési bizonyítvány

I	Előzmények	5
I/1	Megbízás	5
I/2	A szakvélemény tartalma.....	5
I/3	Helyszíni szemle	5
II.	Az értékbecslés módszere	5
II/1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	6
II/2	Hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	6
II/3	Költségalapú értékelési módszer	6
III	Ingatlan értékbecslése.....	8
IV	Megjegyzés	11

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- közműtérkép
- szabályozási tervlap
- térkép, műholdkép
- fotómelléklet

Nyilatkozat

Kijelentjük, hogy az értékelés készítőjének semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, érdekeltégi kapcsolatban nincs a megbízóval, pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz, valamint a 32/2000 (VII.29.) PM sz. rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM sz. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Ezen értékelési szakvélemény nem publikálható, csak a Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Tóth Szakértő Iroda Kft.
9700 Szombathely, Honvéd u. 14. fszt. 3.
Adószám: 24310224-2-18
Bank: FHB 18203198-06048214-40010014
Tóth Tibor
Ingatlanvagyon-értékelő
45/23/2002
3/26/2007

Értékelési Bizonyítvány

A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a jelen értékelés tárgyát képező 9775 Nemeskolta, József A. u. 26. sz., 32 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét az értékelés fordulónapja (2021. március 18.) szerinti állapotnak megfelelően

**1.000.000,- Ft-ban,
azaz Egymillió forintban**

határozzuk meg

A megállapított értéket 90 napig tartjuk érvényesnek.

Szombathely, 2021. március 26.

Tóth Szakértő Iroda Kft.
9700 Szombathely, Honvéd u. 14. fszt. 3.
Adószám: 24310224-2-13
Bank: FHB 18203193-06018214-40010014


Tóth Tibor
Ingatlanvagyon-értékelő
45/23/2002
3/26/2007

I. Előzmények

I/1. Megbízás

Nemeskolta Község Önkormányzata (9775 Nemeskolta, Szabadság u. 65.) megbízta a Tóth Szakértő Iroda Kft-t (9700 Szombathely, Honvéd u. 14.) hogy a **9775 Nemeskolta, József A. u. 26. sz., 32 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét** határozza meg.

Megbízónk az értékelést piaci információszerzés céljából kívánja felhasználni.

I/2. A szakvélemény tartalma

A szakvéleményt megrendelőnk igényének megfelelően helyszíni szemle és adatfelvétel után alapján az alábbi tartalommal készítettük el:

- Az ingatlan azonosító adatai. (cím, helyrajzi szám, stb.)
- Telekkönyvi kivonat.
- Az ingatlan méreteire vonatkozó adatok (telek területe, épület alapterülete).
- Közműellátottság helyzete.
- Az épület rövid szerkezeti leírása.
- Fotó felvételek.
- A szemrevételezéssel felismerhető hibák rövid ismertetése.

I/3. Helyszíni szemle

Az érték megállapításához **2021. március 18.** napján helyszíni szemlét tartottunk. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzésével, fotófelvételek készítésével. A helyszíni szemle során feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

II. Az értékbecslés módszere

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII. 11.) PM. sz., valamint a 32/2000 (VII.29.) PM sz. rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM sz. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásra vonatkozó módszertani elvekről szóló rendelet előírásainak megfelelően készült.

Jelen értékbecslés célja a piaci forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint: a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

II/1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

II/2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

II/3. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

III. Ingatlan értékbecslése

Ingatlannyilvántartási adatok (tulajdoni lap dátuma: 2021. március 9.)

<i>Helyrajzi szám:</i>	32
<i>Az ingatlan helye:</i>	9775 Nemeskolta, József A. u. 26.
<i>Az ingatlan tulajdonosai</i>	Nemeskolta Község Önkormányzata 1/1
<i>Megnevezése:</i>	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület (természetben beépítetlen terület)
<i>Telek alapterület:</i>	1660 m ²

A tulajdoni lapok III. része:

- nem tartalmaz élő teher bejegyzést

A telekingatlan rövid bemutatása, településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség:

Az értékelt ingatlan Vas megyében, Nemeskolta község belterületén, természetben a József Attila utcában helyezkedik el. Közterületről közvetlenül megközelíthető. Önálló ingatlan, INY iratok alapján beazonosítható. Területe sík, nem kerített. Villamosenergia és víz közműhálózatról önálló méréssel kiépített. Környezetében családi házak, valamint beépítetlen területek, mezőgazdasági művelésű ingatlanok találhatóak. A település ingatlanpiaci szempontból kevésbé kedvelt. A szemle időpontjában az ingatlan területén értékelhető épület nem található.

A terület ingatlanpiaci elemzése

Nemeskolta községben ingatlanpiaci szempontból az országos átlagnak megfelelő mértékben keresettek a telekingatlanok. Köszönhető ez a régió folyamatos fejlődésének, az osztrák határ közelségének, valamint az országos átlagnál jellemzően magasabb bér-, és életszínvonalnak. A településen található ingatlanok ingatlanforgalmi szempontból közepesen kedveltnek, kevésbé keresettnek mondhatóak. A hasonló közművekkel ellátott telekingatlanok forgalmi értéke a közelmúltban enyhe növekedést mutat.

Értékképzés

Az ingatlan forgalmi értékét jellemző tulajdonságai miatt az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel határoztuk meg. A megállapított érték képviseli a végső piaci értéket. **Megbízói adatszolgáltatás alapján az értékelt ingatlanra lakóépület építhető, értékelésünket ezen információ birtokában készítettük el.**

Forgalmi érték megállapítása összehasonlító értékadatok alapján

Értékbefolyásoló tényezők

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettük figyelembe.

- Nemeskolta földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése.
- Megközelíthetősége.
- Közműellátottság helyzete.
- Az ingatlan hasznosításának lehetőségeit.
- Ingatlanpiaci tendenciák

Az ingatlan-nyilvántartási térképen látható épület korábban elbontásra került.

Felhívjuk Megbízónk figyelmét, hogy az ingatlan hasznosíthatóságának megismeréséhez szükséges az illetékes építészhatóságtól és a főépítész irodától az erre vonatkozó információk beszerzése.

A telken korábbi építmény alaptestjére utaló jelek láthatóak, hasznosítás előtt javasoljuk ennek feltárását.

Összehasonlító adatok:

ingatlan		telek alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték(Ft/m ²)
címe	jellege			
9757 Meggyeskovácsi, belterület	beépítetlen terület (AV 2020)	1799	1 000 000 Ft	556 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
összes korrekció	0
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	556 Ft

ingatlan		telek alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege			
9757 Meggyeskovácsi, belterület	beépítetlen terület (AV 2020)	770	500 000 Ft	649 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
összes korrekció	0
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	649 Ft

ingatlan		telek alapterület (m ²)	ára	fajlagos alapérték
címe	jellege			
9763 Vasszécseny, belterület	beépítetlen terület (AV 2019)	969	550 000 Ft	568 Ft

korrekció	
oka	mértéke (%)
összes korrekció	0
korrigált fajlagos alapérték (Ft/m ²)	568 Ft

korrigált fajlagos alapár (Ft/m²)	591 Ft
---	---------------

Helyiség	Terület (m ²)	Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	Nettó forgalmi érték (Ft)
telek összesen	1660	591 Ft	980 955 Ft
Összesen:	1660		980 955 Ft
		Kerekítve	1 000 000 Ft

A forgalmi értéket az alapterület és a korrigált fajlagos alapérték szorzataként kapjuk.

$$1660 \text{ m}^2 * 591,- \text{ Ft/m}^2 = 980.955,- \text{ Ft}$$

kereken 1.000.000,- Ft,

azaz Egymillió forint.

Összefoglaló javaslat

Az ingatlan forgalmi értékét az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel határoztuk meg. A megállapított érték képviseli a végső piaci értéket.

Az ingatlan végső piaci értéke:

Az ingatlanértékelés eredményeként a **9775 Nemeskolta, József A. u. 26. sz., 32 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét**

**1.000.000,- Ft-ban,
azaz Egymillió forintban**

határozzuk meg.

IV. Megjegyzés

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Az értékelés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztuk, felépítmény esetében feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

Az ingatlanra vonatkozó adatokat, alapterületeket a megbízói adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.

Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Szombathely, 2021. március 26.

Készítette:

Tóth Szakértő Iroda Kft.
9700 Szombathely, Honvéd u. 14. fszt. 3.
Adószám: 24310224-2-13
Bank: FHB 18203193-06018214-40010014

Tóth Tibor
Ingatlanvagyon-értékelő
45/23/2002
3/26/2007

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó	SRKF3071 (Lejárati: 2025.08.07)	Kilépés
-----------------	-------------	---------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Sadi Kálmán u. 33.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/20665/2021

2021. 03. 09

Szektor : 53

NEMESKOLTA

Belterület 32 helyrajzi szám

9775 NEMESKOLTA Jónásé Attila utca 26. "Felolvasás alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

rajz. n.

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alorészlet adatai

ter.

kat. jöv.

ha m2

k. fill.

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1660

0.00

II. RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árkeresi idő: 47621/2013.08.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: NEMESKOLTA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9775 NEMESKOLTA Szabadság utca 65

telephely: 15424862

III. RÉSZ

NYELV TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Er a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VMKH Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 2.
Szombathely Széll Kálmán u. 33.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.03.09 14:34:05

Helyrajzi szám: NEMESKOLTA belterület 32

Megrendelés szám: 7/563/2021

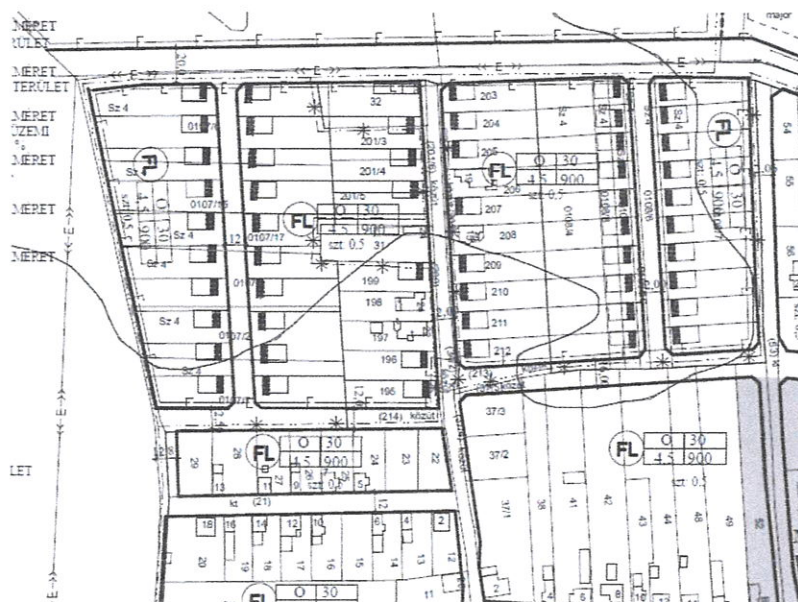
Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 31045040002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

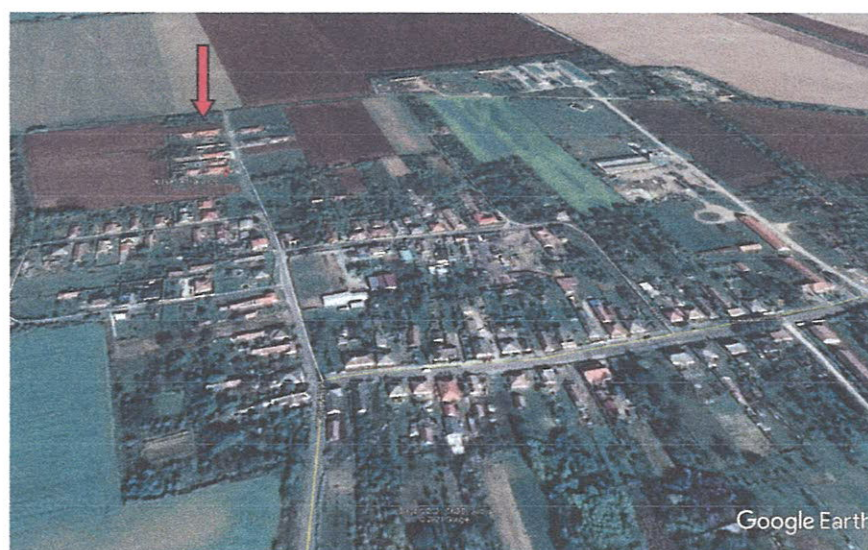
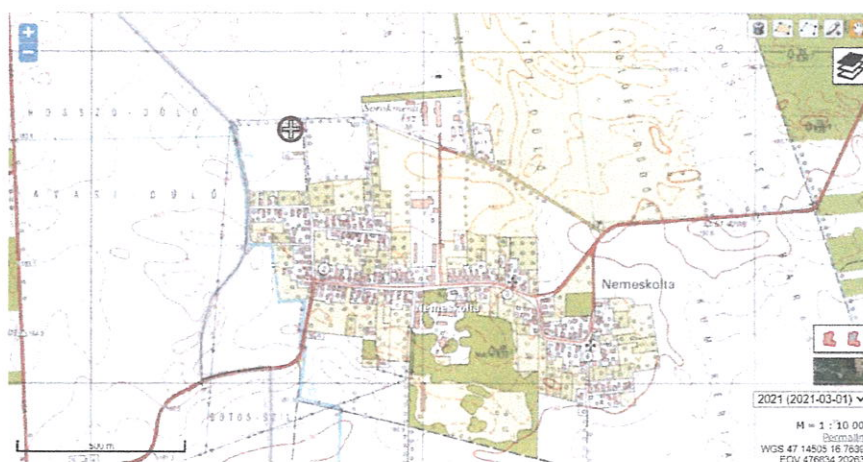
14
Szabályozási tervlap



Közmű térkép



15 Térképek



16
FOTÓMELLÉKLET

Telekingatlan



Telekingatlan



Telekingatlan



Telekingatlan



Az ingatlan környezete



Az ingatlan környezete

